

ASBERG EJENDOMME ApS

Skovvej 1
6760 Ribe

Årsrapport
1. januar 2015 - 31. december 2015

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

06/06/2016

Henrik Asberg Olesen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	6
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	9
-------------------------	---

Balance	10
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	12
----------------------------	----

Noter	13
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	ASBERG EJENDOMME ApS Skovvej 1 6760 Ribe
	CVR-nr: 33082541 Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015
Bankforbindelse	Danske Andelskassers bank A/S Kærgårdsvej 12, Nordenskov 6800 Varde DK Danmark
Revisor	RISSKOV REVISION STATS-AUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB Brunbjergvej 3 8240 Risskov DK Danmark CVR-nr: 31574994 P-enhed: 1014531323

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 1. januar – 31. december 2015 for Asberg Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015.

Ledelsesberetningen indeholder efter vor opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ribe, den 31/05/2016

Direktion

Henrik Asberg Olesen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i ASBERG EJENDOMME ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for ASBERG EJENDOMME ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Risskov, 31/05/2016

Tonny Løbner

statsautoriseret revisor

RISSKOV REVISION STATS AUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR: 31574994

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendommene omfatter boligejendomme.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets ejendomme indregnes til dagsværdi efter reglerne om investeringsejendomme. Der foretages således løbende værdireguleringer til dagsværdi, hvorfor der ikke skal foretages systematiske afskrivninger over ejendommens brugstid. Tilsvarende måles prioritetsgæld og anden gæld vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi.

Ejendommens værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

Ved markedsværdi vurderingen af ejendommen pr. 31. december 2015 er der anvendt et basis afkastkrav på 6,25%. Ved anvendelse af dette afkastkrav er investeringsejendommene opgjort til 2,7 mio. kr.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendommene vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendommene i balancen samt værdireguleringer i resultatopgørelsen.

Såfremt afkastkravet forhøjes med 0,25 %, vil den opgjorte værdi af investeringsejendommene falde med t.kr. 104. Således påvirkes resultatopgørelsen og egenkapitalen med t.kr. 81 efter regulering af udskudt skat.

Såfremt afkastkravet sænkes med 0,25%, vil den opgjorte værdi af investeringsejendommene stige med t.kr. 112. Således påvirkes resultatopgørelsen og egenkapitalen med t.kr. 88 efter regulering af udskudt skat.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling, med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Udbytte

Forventet udbytte for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Selskabsskatteprocenten nedsættes gradvist fra 25% til 22% i indkomstårene 2014 - 2016. Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til dagsværdi svarende til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Bruttoresultat		122.334	112.926
Resultat af ordinær primær drift		122.334	147.708
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		100.000	26.635
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme		-5.304	8.147
Andre finansielle indtægter	1	787	786
Øvrige finansielle omkostninger	2	-91.842	-128.279
Ordinært resultat før skat		125.975	20.215
Skat af årets resultat	3	-31.927	-7.203
Årets resultat		94.048	13.012
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		94.048	13.012
I alt		94.048	13.012

Balance 31. december 2015

Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Investeringsejendomme		2.700.000	2.600.000
Materielle anlægsaktiver i alt	4	2.700.000	2.600.000
Anlægsaktiver i alt		2.700.000	2.600.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		39.644	38.858
Periodeafgrænsningsposter		0	2.899
Tilgodehavender i alt		39.644	41.757
Omsætningsaktiver i alt		39.644	41.757
Aktiver i alt		2.739.644	2.641.757

Balance 31. december 2015

Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv.		80.000	80.000
Overført resultat		564.256	470.208
Egenkapital i alt		644.256	550.208
Hensættelse til udskudt skat		160.719	128.792
Hensatte forpligtelser i alt		160.719	128.792
Gæld til realkreditinstitutter		1.550.032	1.584.415
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5	1.550.032	1.584.415
Gæld til realkreditinstitutter		40.000	40.000
Gæld til banker		42.582	48.793
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		243.355	224.349
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		58.700	61.700
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		384.637	378.342
Gældsforpligtelser i alt		1.934.669	1.962.757
Passiver i alt		2.739.644	2.641.757

Egenkapitalopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	80.000	470.208	0	550.208
Betalt udbytte	0	0	0	0
Årets resultat	0	94.048	0	94.048
Egenkapital, ultimo	80.000	564.256	0	644.256

Ingen anparter har særlige rettigheder.

Der er ikke sket ændringer i selskabskapitalen siden selskabets stiftelse.

Noter

1. Andre finansielle indtægter

	2015	2014
	kr.	kr.
Tilknyttede virksomheder	787	786
	<u>787</u>	<u>786</u>

2. Øvrige finansielle omkostninger

	2015	2014
	kr.	kr.
Tilknyttede virksomheder	9.006	8.376
Finansielle omkostninger i øvrigt	82.836	119.903
	<u>91.842</u>	<u>128.279</u>

3. Skat af årets resultat

	2015	2014
	kr.	kr.
Aktuel skat	0	0
Ændring af udskudt skat	31.927	7.203
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<u>31.927</u>	<u>7.203</u>

4. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investerings ejendomme kr.
Kostpris primo	1.764.523
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris ultimo	1.764.523
Opskrivninger primo	835.477
Årets opskrivning	100.000
Opskrivninger ultimo	935.477
Regnskabsmæssig værdi ultimo	2.700.000

Investeringsejendomme værdisættes med udgangspunkt i en afkastbaseret model.

Investeringsejendommene er målt således, at der på baggrund af ejendommens forventede resultat før finansielle poster opnås et afkast på 6,25%

5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	1.590.032	-40.000	1.550.032	1.367.000
	1.590.032	-40.000	1.550.032	1.367.000

6. Oplysning om eventualforpligtelser

Kaution

Selskabet har kautioneret for Bossen VVS ApS engagement med Danske Andelskassers Bank.

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk med modervirksomhed Asberg Holding ApS og søstervirksomhed Bossen VVS ApS for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat. Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Asberg Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

7. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 1.590 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 2.700 tkr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 42 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 2.700 tkr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 1.963 tkr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er ejerpantebrev på 1.713 tkr. deponeret til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut og ejerpantebrev på 250 tkr. er deponeret til sikkerhed for bankgæld.